

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

OR III: Obligationenrecht Besonderer Teil

(Frühjahrssemester 2009)

Examinatoren: Prof. Jörg Schmid
Zeitpunkt der Prüfung: 18. Juni 2009
Ort der Prüfung:
Matrikel-Nr.:
Prüfungslauf-Nr.:
Maturitätssprache:

Punkte: Note:

Allgemeine Hinweise zur Prüfung

1. Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **14 Seiten** (die vorliegende Seite inbegriffen). Sollte eine Seite fehlen, so melden Sie sich bitte sofort bei der Prüfungsaufsicht; nachträgliche Reklamationen können nicht berücksichtigt werden.
2. Lesen Sie bitte sämtliche Fragen sorgfältig durch, bevor Sie mit der Beantwortung beginnen. Es sind **alle Fragen zu beantworten**. Maximal sind *30 Punkte* erreichbar.
3. Als **Hilfsmittel** wird die Schulthess-Textausgabe «ZGB/OR» (Hrsg. Peter Gauch, 47. Aufl., Zürich 2008) **zur Verfügung gestellt**. Andere Hilfsmittel sind *nicht* erlaubt.
4. Alle Antworten sind – ohne gegenteiligen Hinweis bei einer einzelnen Aufgabe – zu **begründen** und soweit möglich **mit dem Gesetz zu belegen**. Beschränken Sie Ihre Antworten auf das Wesentliche. Richtige Antworten werden nur bewertet, soweit sie bei den gestellten Fragen stehen. Massgebend ist die Rechtslage nach Gesetz und bundesgerichtlicher Rechtsprechung.
5. Bitte schreiben Sie Ihre Antworten **gut leserlich** auf diesen Fragebogen und lassen Sie beide Ränder für die Korrektur frei. Falls der für die Beantwortung vorgesehene Platz nicht ausreicht, können Sie bei der Aufsicht Notizpapier verlangen. Sie müssen dabei deutlich angeben, auf welche Teilfrage sich Ihre Antwort bezieht. Unleserliche Wörter oder Sätze bleiben unberücksichtigt. Versehen Sie bitte auch alle zusätzlichen Blätter mit Ihrer **Prüfungslaufnummer** und der **Seitenzahl**. Bitte schreiben Sie generell **nicht** auf die **Rückseite** der Blätter.
6. Für die Beantwortung der Fragen stehen **zwei Stunden** zur Verfügung (Ausnahme: bewilligte Gesuche um Prüfungsdauerverlängerung).
Am Ende der Prüfung: EScan-Deckblatt und alle mit der Prüfungslaufnummer versehenen Blätter sind **ins Prüfungscouvert zu legen**. Dieses ist mit der Matrikelnummer zu beschriften und **verschlossen** der Prüfungsaufsicht abzugeben. **Verbleiben** Sie an Ihrem **Prüfungsort**, bis die Prüfungsaufsicht alle Prüfungscouverts eingesammelt hat.
7. Bei der Prüfungsaufsicht können karierte oder linierte Schreibunterlagen sowie Notizpapier verlangt werden.

Ich wünsche Ihnen **viel Erfolg!**

Fall 1

Die Villiger AG ist Eigentümerin des unbebauten Grundstücks Nr. 450, GB Horw. Am 1. Juli 2003 hat sie der Barbara Bachmann ein zehnjähriges Vorkaufsrecht an diesem Grundstück zum Vorkaufspreis von Fr. 100'000.– eingeräumt. Über eine Vormerkung im Grundbuch sagt der Vertrag nichts aus.

Frage 1.1 [3 Punkte]

Musste dieser Vertrag von Gesetzes wegen in einer besonderen Form abgeschlossen werden? Wenn ja: Welche Vertragspunkte waren in diese Form zu kleiden?

[Pro memoria: Antworten begründen und belegen!]

Frage 1.2 [5 Punkte]

Im März 2009 trat die Dasler GmbH an die Villiger AG heran, bekundete ihr Interesse an diesem Grundstück, erklärte ihre Überbauungspläne für ein Geschäftshaus und fragte nach allfälligen Bodenverschmutzungen. Die Villiger AG antwortete per E-Mail, dass Bodenverschmutzungen ausgeschlossen werden könnten, worauf ihr die Dasler GmbH Fr. 160'000.– für das Grundstück offerierte. Am 6. April 2009 verkaufte die Villiger AG der Dasler GmbH das Grundstück zu diesem Preis. In der öffentlichen Urkunde wurde „die Gewährleistung des Verkäufers wegbedungen“; das Vorkaufsrecht der Barbara Bachmann und das Thema „Bodenverschmutzungen“ wurden nicht erwähnt. Am 10. April 2009 zahlte die Dasler GmbH den Kaufpreis und wurde als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Am 2. Mai 2009 hat Barbara Bachmann vom Verkauf des Grundstücks an die Dasler AG erfahren. Sie erkundigt sich bei Ihnen nach ihren Ansprüchen gegenüber der Villiger AG und der Dasler GmbH. Was antworten Sie ihr – hinsichtlich des Vorgehens und der Ansprüche?

Frage 1.3 [5 Punkte]

Wir gehen davon aus, Barbara Bachmann könne oder wolle das Grundstück nicht von der Dasler GmbH herausverlangen. Letztere ist bereits seit anfangs Mai mit der Planung ihres Bauvorhabens beschäftigt. Am 2. Juni 2009 hat ihr Architekt das Grundstück besichtigt und in einer Bodenvertiefung Ölspuren festgestellt. Weitere Abklärungen haben am 12. Juni 2009 ergeben, dass der Boden des Grundstücks mit Öl verschmutzt ist und nach der Umweltschutzgesetzgebung saniert werden muss (Sanierungskosten Fr. 40'000.-; Kosten wegen Verzögerung des Bauvorhabens Fr. 60'000.-).

Hat die Dasler GmbH (die das Grundstück an sich behalten möchte) Ansprüche gegen die Villiger AG? Wenn ja: welche, und wann verjähren sie? Auf was ist zu achten?

Pro memoria: In der öffentlichen Urkunde zum Kaufvertrag wurde „die Gewährleistung des Verkäufers wegbedungen“, und das Thema „Bodenverschmutzungen“ wurde nicht erwähnt (vgl. Frage 1.2).

Frage 1.4 [2 Punkte]

Wir nehmen an, die Dasler GmbH hat bereits im Mai mit der Graber Bauunternehmung AG einen Vertrag betreffend die Aushub- und Baumeisterarbeiten auf dem Grundstück Nr. 450 abgeschlossen, den sie jetzt wegen der Verzögerungen nicht aufrechterhalten will. Kann die Dasler GmbH diesen Vertrag kündigen?

Fall 2

Die Vetter AG vermietet Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus in Luzern. Mit Vertrag vom 5. August 2008 vermietete sie eine Zweizimmerwohnung an Monika Mühlebach für Fr. 900.– (inklusive Nebenkosten, vorauszahlbar jeweils auf den Ersten eines jeden Monats). Monika Mühlebach bezog die Wohnung am 1. September 2008.

Sodann vermietete die Vetter AG im November 2008 eine Dreiwimmerwohnung für Fr. 1'200.– an das unverheiratete Paar Peter Pauli und Céline Chaudet (Mietzins ebenfalls inklusive Nebenkosten, vorauszahlbar jeweils auf den Ersten eines jeden Monats). Peter Pauli und Céline Chaudet bezogen die Wohnung am 1. November 2008.

Frage 2.1 [2 Punkte]

Monika Mühlebach hat trotz Mahnungen die Mietzinsen für die Monate Mai und Juni 2009 nicht bezahlt. Welche Rechte hat die Vetter AG? Wie soll sie vorgehen?

Frage 2.2 [3 Punkte]

Peter Pauli und Céline Chaudet stellten anfangs Februar 2009 fest, dass ihr Kellerabteil starke Feuchtigkeitsspuren aufwies und nicht benützt werden konnte. Obwohl sie dies der Vetter AG sofort mitteilten, wurde ihnen erst auf 1. Mai 2009 ein anderes (gleichwertiges) Kellerabteil zugewiesen. Ausserdem mussten Peter Pauli und Céline Chaudet einen Fauteuil, den sie im Keller abgestellt hatten, wegen starker Verschimmelung entsorgen (Wert: Fr. 300.–); andere Möbel stellten sie bei der Leemann Lager AG ein (Kosten: Fr. 200.–). Können die Mieter für den Fauteuil, die Lagerkosten und das während 3 Monaten (Februar bis und mit April) nicht benützbare Kellerabteil irgendwelche Ansprüche gegen die Vermieterin geltend machen? Wie müssen sie vorgehen?

Frage 2.3 [4 Punkte]

Im März 2009 wendeten sich Peter Pauli und Céline Chaudet an die als selbständige Architektin arbeitende Anna Anliker und baten sie um Beratung bei der „Verwirklichung ihres Traumes“, nämlich bei der Planung eines Einfamilienhauses. Anna Anliker erstellte daraufhin mehrere Pläne, die sie Peter und Céline vorlegte, und führte Gespräche mit drei Immobilienverwaltungsgesellschaften wegen eines passenden Grundstücks.

Im Mai 2009 teilten Peter Pauli und Céline Chaudet der Architektin mit, ein eigenes Haus komme „aus persönlichen Gründen und wegen der Wirtschaftskrise“ nicht mehr in Betracht, und die Zusammenarbeit werde als beendet angesehen. Anna Anliker erstellte daraufhin eine an Peter Pauli gerichtete Rechnung für Fr. 40'000.–, nämlich „Fr. 10'000.– für die bisher geleisteten Arbeiten gemäss SIA-Norm 102 und Fr. 30'000.– für entgangenen Gewinn aus dem Architektenvertrag“. Peter Pauli bestritt eine Schuldpflicht und wendete ein, er habe sich nie zur Zahlung eines Honorars verpflichtet; ausserdem schulde er – wenn überhaupt – „allerhöchstens die Hälfte eines angemessenen Honorar Betrags“.

Wie ist die Rechtslage, und was ist von den vorgebrachten Argumenten zu halten?

Frage 2.4 [2 Punkte]

Die Leemann Lager AG, die sich gewerbsmässig mit der Lagerung von Gütern beschäftigt, hatte die Möbel von Peter Pauli und Céline Chaudet am 5. Februar 2009 „zur Aufbewahrung bis mindestens 31. März 2009“ entgegengenommen. Am 3. März 2009 schrieb die Leemann Lager AG den beiden Kunden, sie sehe sich „wegen eines unerwarteten Grossauftrags eines Computermarktes“ nicht mehr in der Lage, die Möbel weiterhin aufzubewahren. Mussten Peter Pauli und Céline Chaudet die eingelagerten Möbel nach diesem Schreiben vorzeitig zurücknehmen?

Frage 2.5 [2 Punkte]

Am 10. Juni 2009 haben sich Peter Pauli und Céline Chaudet heftig zerstritten, und Céline ist aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen. Peter möchte ebenfalls ausziehen und die Wohnung sofort an die Vermieterin zurückgeben. Kann er das? Was sind die Rechtsfolgen?

Frage 2.6 [2 Punkte]

Auf welchen Termin können Peter Pauli und Céline Chaudet den Mietvertrag mit der Vetter AG frühestens auflösen? (Hinweis: Wir nehmen an, es gebe keinen ortsüblichen Termin und der Mietvertrag sage dazu nichts aus.)

(Ende des Fragebogens)